


**FELICITACIONES ¡ AMARILO S.A.** se complace en felicitarlos por la adquisición de su apartamento en el **CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DEL PORTAL ETAPA 4**, con la seguridad que en su apartamento, ustedes y su familia vivirán muchos años felices.

En este manual se encuentran contenidas las principales características y especificaciones técnicas que deben ser de su conocimiento, así como algunas recomendaciones indispensables para el buen uso de su propiedad y para garantizar que tanto su APARTAMENTO como el conjunto, estarán siempre en las mejores condiciones de funcionamiento. De este modo ustedes asegurarán su inversión y la de los demás propietarios, que como ustedes, contribuyen en el mantenimiento y cuidado del conjunto.

Agradecemos la confianza depositada en **AMARILO S.A.**, y esperamos continuar contando con ustedes entre nuestros clientes y amigos.

**CONTENIDO**

## 1. INTRODUCCIÓN

El presente manual se ha elaborado con el propósito de orientar a los nuevos propietarios del Conjunto Residencial "QUINTAS DEL PORTAL ETAPA 4" hacia el buen uso y mantenimiento de la agrupación; cómo conservarlo adecuadamente, explicarle globalmente como está construida, los procedimientos de revisión, las eventuales emergencias, las prohibiciones y recomendaciones de seguridad y los procedimientos a seguir para el manejo y mantenimiento de la totalidad de los Equipos Especiales que se entregan para el uso y beneficio de todos los habitantes del Conjunto.

Por favor lea detenidamente este manual y recurra a el todas las veces que lo requiera, para lo cual le sugerimos mantenerlo dentro de la biblioteca de su apartamento.

Recomendaciones:

- Antes de ocupar el inmueble cambie las guardas de la puerta principal y tenga en cuenta que esta cerradura no es de seguridad; por lo tanto extreme al máximo las medidas de seguridad como por ejemplo no deje solo el apartamento, evite que la empleada socialice con obreros, autorice expresamente el ingreso al conjunto y por ende a su apartamento. Deje perfectamente cerrado y en lo posible con alarma sus vehículos. Cumpla estrictamente el procedimiento indicado para solicitar cualquier tipo de reparación a su inmueble; nunca lo solicite directamente a los trabajadores de la obra.
- Está totalmente prohibido hacer reformas que impliquen demoler un muro cualquiera. Ni siquiera está permitido abrir huecos en ellos debido al diseño estructural que hace que todos los muros actúen de soporte como las columnas en el sistema tradicional.
- Las pequeñas fisuras que se pueden presentar no ofrecen ningún peligro.
- Para colgar cuadros es necesario el uso de taladro o mínimo puntilla de acero. Los daños en paredes por no uso del taladro en apertura de huecos para chazos, no serán reparados por el constructor.
- En la pared de la zona de la cocina en donde está ubicada la caja de tacos eléctricos no se puede ni taladrar ni clavar puntillas porque es la zona de instalaciones eléctricas verticales de la vivienda.

**Nota: No se entregarán planos record individualmente, Estos se podrán consultar en la administración**

Por último queremos recordarle leer cuidadosamente el Reglamento de Propiedad Horizontal que hace referencia a las normas de convivencia dentro del conjunto, para que las acate y ponga en práctica; de ello dependerá la calidad de vida de cada uno de ustedes dentro del conjunto. Recuerde que usted está en la obligación de exigir a sus vecinos y a la administración del conjunto que se cumplan las normas del Reglamento de Propiedad Horizontal y se realice el mantenimiento necesario, adecuado y oportuno a las zonas comunes y equipos especiales del conjunto que también son de su propiedad.

## 2. ENTIDADES PARTICIPANTES DEL PROYECTO

**GERENCIA**
AMARILO S.A.
Carrera 19 A No. 90-12
Tel.: 634 0000

**VENTAS**
AMARILO S.A.
Carrera 19 A No. 90-12
Tel.: 634 0000

**DISEÑO ARQUITECTONICO**
GUSTAVO PERRY Y ARQUITECTOS ASOCIADOS
Carrera 8 No 69-33
TEL. 2493536

**CONSTRUCCIÓN**
CONSTRUCTORA OBREVAL S.A.
CALLE 49 13-33 PISO 14
TEL. 338 26 88

**DISEÑO ELECTRICO**
ARMENTA CHAVARRO Y CIA LTDA
CALLE 125 BIS 30-25 OFICINA 401
TELS. 619 34 66–629 92 71

**DISEÑO ESTRUCTURAL**
SANMIGUEL OLEJUA INGENIEROS CIVILES
CARRERA 19 C No 86-14 OFICINA 503
TELS.616 78 54-616 45 56

**DISEÑO DE INSTALACIONES SANITARIAS HIDRAULICAS Y GAS**
S2R INGENIEROS.
CALLE 127 B Bis No. 46-71
TEL. 756 0808

**ESTUDIO DE SUELOS**
ALFONSO URIBE Y COMPAÑÍA S.A.
CARRERA 16 No. 93 A- 16 OFICINA 401
TEL. 634 79 06

**INSTALACIÓN DE RED GENERAL DE GAS**
GAS NATURAL
Calle 71 A N° 5-38, Piso 4
TEL. 348 55 00

**CONSTRUCCIÓN INSTALACIONES ELECTRICAS**
MSV INGENIERIA ELECTRICA S.A.S
Calle 135 No. 47-82 P2
TEL. 614 86 60

**CONSTRUCCIÓN INSTALACIONES HIDROSANITARIAS Y DE GAS**
HIDROYUNDA S.A.
CRA 49B No 106-51
TEL. 6360288

## 3. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO

1. LOCALIZACIÓN

El conjunto cerrado Quintas del Portal Etapa 4, se encuentra localizado AL ORIENTE del sector denominado Ciudadela Nuevo Milenio, de gran valorización y futuro desarrollo.
Cuenta con la cercanía del portal de Transmilenio de USME y rutas de transporte que lo desplazan a diferentes puntos de la ciudad.

**DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO**

- El conjunto está conformado por 432 apartamentos.
- El conjunto cuenta con zonas comunes que serán entregadas a la copropiedad y constan de:

1. Portería con servicios sanitarios.
2. Cuarto de Basuras
3. 76 Parqueaderos vehiculares, 2 de discapacitados y 9 parqueaderos de motos de uso comunal, descubiertos en primer piso.
4. 2 Tanques para reserva de agua
5. Cuarto de Equipo de bombas.
6. Subestación eléctrica (propiedad de CODENSA)
7. Tablero General de Acometidas
8. Salón comunal de grandes espacios multiusos, deposito, cocina y servicios sanitarios.
9. Oficina de administración.
10. Tienda interna del conjunto.
11. Zona de juego infantil.
12. Zonas comunes empradizadas.

**Las zonas comunes pertenecen a la copropiedad y a ella le corresponde velar por su buen uso y mantenimiento adecuado. El proyecto cuenta con los siguientes servicios públicos:**

- Acueducto y Alcantarillado (E.A.A.B.)
- Recolección de Basuras
- Energía Eléctrica (CODENSA)
- Teléfonos (ETB)
- Gas Natural

**ACABADOS ZONAS COMUNES BLOQUES**

**Punto Fijo**

- Piso en concreto enchapado en tableta alfa gres romana roja 18.5 x 9 x 1 y cenefa en gravilla lavada
- Muros interiores con bloque ref. Ladrillo Estructural Perforación Vertical Doble Pared (LEPVD) y Ladrillo Estructural Perforación Vertical Medio Fachada Rojo (LEPVMFR) a la vista.
- Baranda metálica en escaleras.
- Salidas de iluminación  para bombillos.
- Techos con terminación en caraplast y el último piso en  teja de fibrocemento y teja translúcida.
- Cajas de paso para instalaciones eléctricas, telefónicas, de citofonía (sólo ductos)
- Medidores de agua de la EAAB
- Antena comunal de televisión con canales nacionales.

**Zonas Exteriores En Primer Piso**

- Senderos peatonales en concreto.
- Parqueaderos comunales en adoquín.
- Zonas verdes empradizadas.
- Cerramiento exterior en reja metálica.

**No se instalará cerramiento metálico en el costado occidental del proyecto en las fachadas de las torres 7, 8, 13, 14 y 18 en estas cinco torres se le instalarán rejas metálicas en las ventanas del primer piso del costado occidental, en los intermedios de esas torres si se instala.**

**Reglamento de Propiedad Horizontal**

El Reglamento de Propiedad Horizontal esta compuesto por el documento normativo, proyecto de división, coeficientes y los planos aprobados con la licencia de construcción debidamente protocolizada.

En el documento normativo se describen las unidades que componen el conjunto, los linderos generales del lote, y los linderos específicos de cada apartamento. Este reglamento esta elaborado cumpliendo con la ley 675 de 2001, y  estará a disposición para consultas en la sala de ventas, igual que su anexo de planos correspondientes.

**Administración**

Amarilo S.A. colabora proporcionando una administración que estará encargada del manejo del conjunto hasta que se haya entregado el 51% de los inmuebles. Posteriormente, dando cumplimiento a la ley 675 de 2001, se realiza  la primera asamblea de propietarios en la cual estos definirán la firma administradora y el manejo de la administración.

La administración, de carácter provisional que suministra Amarilo S.A., inicia su gestión, desde antes de la primera entrega de los inmuebles. Con esta administración, se realizan las primeras inversiones basadas en un presupuesto de gastos básicos, que se cubre por un lado, con las cuotas mensuales de mantenimiento que se fijan con base en los coeficientes de copropiedad establecidos en Reglamento de Propiedad Horizontal y por otro, con el aporte de Amarilo por cuenta de los apartamentos por escriturar que están dentro de los interiores o edificios ya recibidos por parte de la administración.

Dicha administración se encarga de la limpieza y vigilancia de los interiores entregados y habitados, para lo cual contratan compañías de seguridad y aseo a fin de proteger los intereses de los copropietarios.

La administración organiza, ordena y da la pauta en el manejo definitivo, facilitando así la gestión de quien se ocupará y velará en un futuro por el buen funcionamiento del conjunto, atendiendo sus necesidades y exigencias.

Para cuando se entreguen la totalidad de los apartamentos,  la administración tendrá ya una estructura definitiva, concluyendo en un Concejo de Administración que habrá sido nombrado por la copropiedad en una Asamblea de Propietarios. Cada año la Asamblea, podrá renovar el consejo de Administración, tomar las decisiones de manejo de los servicios comunales  y aprobar los presupuestos de gastos Del conjunto.

## Manual del Usuario

Con la entrega de cada inmueble a cada propietario, Amarilo proporciona el Manual del Usuario. Este manual esta compuesto por la descripción del proyecto, las garantías, recomendaciones, sugerencias para mantenimiento, listado de proveedores con direcciones y teléfonos. Igualmente, incluye instrucciones y un formato para solicitud de atención de postventas.

## ESPECIFICACIONES DE LOS APARTAMENTOS

### Acceso

Pisos en concreto.
Puerta metálica con pintura electrostática
Cerradura de sobreponer, Tres pasadores cilíndricos, en acero marca Inafer

### Salón - Comedor

Pisos en concreto.
Muros en mampostería estructural en bloque y ladrillo a la vista.
Fachada en ladrillo a la vista.
Ventana en aluminio.
Techo en caraplast, excepto en sexto piso.

### Alcobas

Pisos en concreto.
Muros en mampostería estructural en bloque y ladrillo a la vista.
Fachada en ladrillo a la vista.
Ventana en aluminio.
Techo en caraplast, excepto en sexto piso.

**<u>Baños</u>**

Pisos en concreto.
Muros en mampostería estructural en bloque y ladrillo a la vista.
Techo en caraplast, excepto en sexto piso.
Área de cabina de ducha enchapado en CERAMICA 20x20 color blanco
Puerta en Tablex y marco metálico.
Cerradura de marca BLACK&DECKER lane BAÑO SM.
Espejo calidad Peldar de 3 mm.
SANITARIO.  Marca EDESA– COLOR BLANCO No. 130
LAVAMANOS. Marca EDESA– COLOR BLANCO No. 130
GRIFERIA LAVAMANOS. Marca GRIVAL cromo
GRIFERIA DUCHA. Marca GRIVAL 8"  – Color CROMO
INCRUSTACIONES. MINI 4 PIEZAS– color BLANCO

**Nota: Red de agua caliente únicamente para ducha.**
**Nota: Únicamente se entregan aparatos sanitarios para un baño**.

**<u>Cocina y Ropas</u>**

Pisos en concreto.
Muros en mampostería estructural bloque y ladrillo a la vista y pantallas en concreto.
Fachada en ladrillo a la vista
Ventana en aluminio.
Techo en caraplast, excepto en sexto piso.
Mesones lavadero y lavaplatos en granito pulido.
GRIFERIA DE COCINA. Marca GRIVAL  KIT RIO– Color CROMO
LLAVE DE LAVADERO. Marca GENEBRE REF. 305904 llaves de media mariposa

Se deja instalado el Punto de gas y salidas hidráulicas para que el propietario haga la instalación del calentador de acumulación a gas (máximo 10 gal).

**Nota: NO** SE SUMINISTRA NI SE INSTALA EL CALENTADOR DE ACUMULACIÓN  POR PARTE DE LA CONSTRUCTORA

## 4. CONTRATISTAS Y PROVEDORES

**ENCHAPES CERÁMICOS**
ALALCO SOCIEDAD S.A.S
CARRERA 25 No 15-57
TEL.3600600

**SANITARIOS Y GRIFERÍA**
ACR REPRESENTACIONES LTDA
CALLE 84 No 53 – 55
TEL. 6128659

**SUBESTACIÓN ELÉCTRICA Y RED DE MEDIA TENSIÓN**
PROPIEDAD DE CODENSA S.A.
CARRERA 13 A No 93 – 66
TELEFONO. 6016060

**CARPINTERÍA METÁLICA ZONAS COMUNES**
JOSE PINEDA. TEL.7167097
CARLOS ROZO. TEL.5356794/40

**SEÑAL DE TELEVISION**
CITERPHONE DE COLOMBIA LTDA
DIAG. 77 BIS No 70C - 20
TEL. 4301302

**MESONES DE COCINA Y LAVADEROS**
EQUICONSA
CARRERA 126 A No 17-90 INT2 BOD A
TEL. 2982400

**PISOS**
ALFAGRES S.A.
AV. CARACAS. 35-55
3311515

**CUBIERTA TEJA ONDULADA**
KB+ TODO PARA LA CONSTRUCCION S.A.
DIR. CARERRA 13 90-36 OF 501
TEL. 2360709

**SUMINISTRO DE LADRILLO Y BLOQUE**
LADRILLERA SANTAFE
CARRERA 9 74-08 OF 602
TEL. 3190330

**CERRADURAS**
HIERROS BOGOTA S.A.
CALLE 14B 116-20 B.2
TEL. 7426590

**CARPINTERÍA MADERA**
MADERAS Y LAMINAS LTDA
CARRERA 13 63-39 OF.406
TEL. 6407428

**PUERTAS PRICIPALES Y MARCOS.**
SAUTO S.A.
**Cr50 5 F-19**
**TEL: 3694350**

**VENTANERÍA DE ALUMINIO**
ALCO WINDOWS & DOORS S.A.
AV. CALLE 24 95-12
TEL. 4284226

# 5. ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO

## GENERALIDADES

Las marcas y especificaciones de los diversos productos utilizados en la construcción de su vivienda son de primera calidad y cumplen las normas ICONTEC.

Se han realizado controles técnicos de calidad, pruebas y ensayos suficientes durante el proceso de construcción para la entrega de su vivienda pero es normal que durante los primeros días de la ocupación se presenten algunos detalles derivados del uso inicial.

Todos los ajustes serán atendidos a la mayor brevedad posible dentro de un programa de trabajo definido por la obra siempre y cuando se sigan los cuidados de uso y mantenimiento descritos en este manual.

Para solicitar estos arreglos es necesario hacerlo por escrito directamente a la Sala de Ventas según el procedimiento que este indica en el numeral siete.

La constructora no se hará responsable de solicitudes efectuadas a otras dependencias de esta empresa.

Durante el tiempo de garantía de su vivienda no permita que técnicos ajenos a la empresa realicen modificaciones en la misma; esto ocasionará la pérdida de la garantía en la parte modificada.

## 5.1. CIMENTACIÓN

La cimentación de las torres consiste en vigas corridas de concreto, apoyadas sobre terreno natural firme.

## 5.2. ESTRUCTURA

El sistema estructural está construido con muros de bloque y ladrillo estructural con dovelas reforzadas en acero y fundidas en grouting y placas aéreas macizas en concreto, denominado MAMPOSTERIA ESTRUCTURAL, cumpliendo las normas del Código Colombiano de Construcción Sismo Resistentes NSR 98.

## 5.3. INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

Su apartamento dispone de una red de suministro de agua y otra de evacuación sanitaria. Antes de la entrega de su vivienda se han realizado todas las pruebas hidráulicas pertinentes pero algunas griferías requieren nuevos ajustes durante el uso inicial.

### 5.3.1. SUMINISTRO

La red de Suministro de agua potable de cada apartamento se instaló en tubería PVC norma ICONTEC.

El agua caliente es conducida a su destino desde el calentador de acumulación a gas (no suministrado) por tuberías de CPVC, lo que garantiza que no habrá corrosión y por consiguiente no se presentará una reducción del diámetro interno.

La red general comprende la tubería desde la salida del cuarto de bombas, hasta la columna que distribuye a cada torre.

La tubería se conduce por dentro de las placas de entrepiso. Se utilizaron tuberías y accesorios PVC. Las uniones se efectuaron mediante Soldadura PVC.

### 5.3.2. CONTADORES

Son homologados y calibrados directamente por La EAAB y se encuentran localizados en las áreas comunes de acceso a los apartamentos.

### 5.3.3. REGISTROS

El suministro de agua fría puede ser controlado en forma general desde el registro de entrada en la cajilla de medidores, ubicada en los puntos fijos.

El agua caliente es suministrada por un calentador de acumulación a gas (no suministrado), con puntos de conexión localizados en el área de ropas.

**Para suspender el suministro de agua caliente debe apagarse el calentador.**

**Tenga en cuenta que para una reparación debe cerrar el registro de agua del apartamento el cual se encuentra ubicado en la cajilla de medidores de agua, en el punto fijo de la torre.**

### 5.3.4. SALIDAS SANITARIAS

Se consideran desde el punto de descarga de cada aparato o sifón, hasta la conexión a la red de aguas negras. En todos los desagües incrustados, desagües colgantes y bajantes se ha utilizado tubería y accesorios PVC – SANITARIA.

Para todas las ventilaciones y reventilaciones del sistema de evacuación de aguas negras hacia el alcantarillado se han utilizado tuberías y accesorios PVC ventilación y sanitaria.

Igualmente, para la red de desagües de aguas lluvias, la cual comprende las tuberías y accesorios desde las cubiertas hasta los empates a la red de aguas lluvias, se ha utilizado tubería PVC y accesorios PVC – SANITARIA, que cumplen con las Normas ASTM 26665-68 y CS 272-65 además de las Normas ICONTEC.

**RECOMENDACIONES**

Le recomendamos tener en cuenta las siguientes observaciones:

- **Cualquier modificación realizada a estas instalaciones implica pérdida de la garantía que da la constructora.**
- En caso de suspensión del servicio, el conjunto cuenta con tanques de reserva de agua de capacidad limitada. Racionalice su uso.

- Si va a dejar su vivienda por una temporada, cierre el registro general de acometida de agua, al igual que energía y gas y apague el calentador. Al regresar, abra los registros de agua y luego prenda el calentador.
- Mantenga los registros cerrados o abiertos totalmente. No trate de controlar el flujo con la graduación del registro.
- Cuando la tubería exterior del calentador presente indicios de óxido, proceda a cambiarla. Evite así molestos inconvenientes y accidentes.
- Algunas griferías de lavamanos y lavaplatos llevan al extremo un aireador. Debe quitarse y lavarse periódicamente. Esto se hace desenroscándolo suavemente y a su vez enroscándolo con la mano.
- Los empaques de las llaves sufren desgaste o acumulan residuos, por lo que se pueden producir goteos. No trate de solucionar el problema forzando el cierre de la llave; llame un técnico que cambie o limpie los empaques, este proceso es parte del mantenimiento de la vivienda.
- No arroje residuos de alimentos, jabón en barra, cabello u otros dentro del lavamanos y el lavaplatos.

**Los desagües de lavaderos, lavaplatos, lavamanos y sifones no son aptos para el lavado de elementos que presenten restos de materiales de construcción como Mortero, Concreto, Pintura, pegante, etc., ya que se pueden tapar las tuberías y generar un problema serio en la red primaria del conjunto.**

**La constructora no reconoce daños que ocasionen terceros haciendo mal uso de las redes internas de los inmuebles y el conjunto.**

- No permita que arrojen objetos sólidos en el sanitario ni tampoco grasas ni disolventes y mucho menos toallas higiénicas o elementos que puedan obstruirlo.
- En las lavadoras de ropa utilice únicamente el detergente recomendado para estas máquinas, con el fin de evitar el exceso de espuma en los sifones.
- No utilice polvo químico (diablo rojo) para destapar las cañerías.
- Evite que caigan residuos sólidos en el desagüe del lavadero.
- Al estar la red en funcionamiento, los sifones de piso y/o aparatos deben ser provistos de agua al menos una vez por semana para mantener su sello hidráulico y así evitar los malos olores a través de los mismos. Para garantizar la durabilidad del sello, se debe usar un poco de aceite inodoro, no combustible y que sea menos denso que el agua. (Evita la evaporación rápida del agua.)
- Debido a que el material PVC no resiste altas temperaturas, se debe tener especial cuidado de no acercar objetos calientes que ocasionen daños en las tuberías.
- Todo desvío, empate o reparación, se debe hacer utilizando accesorios; no se puede calentar la tubería ni los accesorios, ni colocar parches de reparación.

- Después de ejecutar las reparaciones, se deben anclar las tuberías nuevamente teniendo en cuenta las pendientes originales y hacer pruebas de flujo.
- Por ningún motivo arrojar combustibles como thinner, gasolina o A.C.P.M. por las griferías de los aparatos, pues el PVC es vulnerable a estos líquidos.
- Antes de hacer cualquier tipo de reparación se debe cerrar el respectivo registro de control.

- Antes de hacer una perforación en piso o en muros se deben consultar los planos récord y tener especial cuidado de no dañar tuberías que puedan estar atravesando por esos sitios, especialmente el muro cercano a la lavadora y al lavadero en los cuales no se pueden colocar puntillas.
- Se debe hacer mantenimiento de las cajas de inspección de aguas negras por lo menos una vez cada seis (6) meses.

## 5.4 GRIFERÍAS Y APARATOS SANITARIOS

A continuación se hará la relación de los aparatos sanitarios y griferías que han sido instalados en los apartamentos.

- SANITARIOS. Marca EDESACOLOR BLANCO
- LAVAMANOS. Marca EDESACOLOR BLANCO
- GRIFERIA LAVAMANOS.
- GRIFERIA DUCHA GRIVAL Color CROMO
- INCRUSTACIONES. 4 PIEZAS color BLANCO
- GRIFERIA DE COCINA. REF. KIT RIO Color CROMO
- LLAVE DE LAVADERO. TIPO JARDIN

### RECOMENDACIONES:

- 0 o jabones ásperos.

La limpieza regular y rutinaria prolonga la vida de sus instalaciones hidráulicas.

## 5.5 INSTALACIÓN DE GAS

El conjunto esta conectado a la red de gas domiciliario de Gas Natural E.S.P.

**La solicitud de la conexión, el pago de los derechos y el medidor y todos los demás trámites ante Gas Natural son responsabilidad del propietario.**

Las redes de distribución en baja presión se condujeron por los muros del punto fijo de cada interior. Estas Instalaciones fueron diseñadas siguiendo las normas vigentes establecidas por GAS NATURAL S.A. E.S.P.

### ADVERTENCIA

Por ninguna razón se deben conectar estos aparatos a pipetas de gas propano sin haber hecho las adaptaciones necesarias para este tipo de uso y haber obtenido previamente los permisos respectivos de las autoridades.

**RECOMENDACIONES**

Se recomienda dejar cerradas las válvulas de paso del gas que alimentan la estufa y el calentador cuando deje sola la vivienda por temporadas.

**NOTA: Su apartamento está diseñado para que sea instalado exclusivamente un calentador a gas de acumulación, de máximo 10 gal. NO UTILICE OTRO TIPO DE CALENTADOR POR SU SEGURIDAD Y LA DE LA COPROPIEDAD. NO ESTÁ PERMITIDO EL USO DE CALENTADORES A GAS DE PASO CONTINUO. ESTO PONDRÍA EN RIESGO SU VIDA, LA DE SU FAMILIA Y LA DE SUS VECINOS.**

***PRECAUCIONES*: SI TIENE OLOR A GAS, NO ENCIENDA NI APAGUE LUCES NI FÓSFOROS, ABRA VENTANAS Y PUERTA, CORTE EL PASO DE GAS, LLAME AL SERVICIO TÉCNICO O DIRECTAMENTE A GAS NATURAL, TELÉFONO 164, ó 444 66 66, 424 7769, 424 7746.**

**IMPORTANTE**: los medidores de gas de los apartamentos se encuentran instalados a la entrada de cada interior, en el primer piso. Estos son suministrados por la empresa GAS NATURAL S.A. – E.S.P., para determinar el monto del consumo de gas natural utilizado por cada uno de los apartamentos.

La totalidad de los materiales a utilizar en el montaje de las redes para el suministro de Gas Natural cumple con las exigencias de GAS NATURAL S.A. – E.S.P.

Con el fin de garantizar la seguridad de los usuarios y el buen funcionamiento de las instalaciones de Gas Natural ESP, en el edificio y sus apartamentos, a continuación damos las recomendaciones a las cuales se obligan los compradores con la operación y mantenimiento de los artefactos de gas (calentadores y estufas):

1. Bajo ninguna circunstancia se deben obstruir, tapar, eliminar o afectar, las rejillas para renovaciones de aire, diseñadas e instaladas en la cocina y zona de lavandería de los apartamentos.
2. Bajo ninguna circunstancia se permite independizar el espacio de cocina de la zona de lavandería, al hacerlo se obstruye o se afecta el sistema de ventilación y renovación de aire aprobado por Gas Natural ESP.
3. En el evento en que el propietario, con posterioridad al recibo de su apartamento, desee modificar las instalaciones de gas o las ventilaciones entregadas por la Constructora, deberá obtener previamente de Gas Natural ESP y de los fabricantes de los artefactos el visto bueno correspondiente.
4. Efectuar de manera trimestral a través de una firma especializada y avalada por Gas Natural ESP., la revisión, calibración y mantenimiento preventivo de los Calentadores de acumulación a gas.
5. Las conexiones de gasodomesticos en caso de mantenimiento, deben ser ejecutadas por una firma idónea y avalada por Gas Natural ESP., siguiendo las recomendaciones de los fabricantes.
6. Prohibir a menores de edad la manipulación de los registros de gas y de los gasodomesticos

**STICKER GAS NATURAL:**

**IMPORTANTE**

1. **TODOS LOS GASODOMÉSTICOS QUE SE INSTALEN EN ESTA VIVIENDA REQUIEREN UN MANTENIMIENTO PREVENTIVO EN LOS TÉRMINOS QUE ESTIPULE EL FABRICANTE.**
2. **NO OBSTANTE LO ANTERIOR, SE RECOMIENDA HACER, POR LO MENOS UNA REVISIÓN TRIMESTRAL DE ELLOS CON UNA FIRMA AUTORIZADA.**
3. **BAJO NINGUNA CIRCUNSTANCIA SE DEBEN OBSTRUIR O MODIFICAR LAS VENTILACIONES QUE SE ENTREGAN CON LA VIVIENDA, TAMPOCO SE PUEDE INSTALAR NI PONER NINGÚN TIPO DE MUEBLE, APARATO O PUERTAS DEBAJO DEL LAVADERO. ELLAS ESTÁN DISEÑADAS PARA GARANTIZAR LA CORRECTA EVACUACIÓN DE LOS GASES Y SU ALTERACIÓN PODRÍA PONER EN PELIGRO LA SALUD DE LOS HABITANTES DE LA MISMA.**
4. **LOS PATIOS DE LAS VIVIENDAS DE PRIMER PISO NO SE DEBEN CUBRIR SIN CONTAR CON EL VISTO BUENO PREVIO DE GAS NATURAL ESP.**
5. **SI EL PROPIETARIO, CON POSTERIORIDAD AL RECIBO DE SU VIVIENDA, DESEA MODIFICAR LAS INSTALACIONES DE GAS ENTREGADAS POR EL CONSTRUCTOR, DEBE HACERLO CONSULTANDO PREVIAMENTE A GAS NATURAL ESP Y A LOS FABRICANTES DE LOS GASODOMÉSTICOS.**

**ANTE CUALQUIER INQUIETUD O DUDA ACERCA DEL CORRECTO FUNCIONAMIENTO DE SUS GASODOMÉSTICOS SE DEBE CONSULTAR INEMDIATAMENTE A GAS NATURAL ESP.**

## 5.6 INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y TELEFÓNICAS

El conjunto cuenta con redes de media tensión y subestación eléctrica que son de propiedad de CODENSA y que regulan el fluido eléctrico para cada una de las viviendas, las zonas comunes y los equipos especiales a través de redes de baja tensión diseñadas específicamente para cada caso y controladas a través de un Contador eléctrico homologado e instalado por la empresa CODENSA.

El proyecto tiene instalados todos los equipos requeridos por CODENSA para un óptimo funcionamiento; en ocasiones pueden presentarse variaciones del voltaje los cuales provienen de la red matriz de CODENSA y no son responsabilidad de la constructora; instale aparatos de protección en todos sus equipos.

Cualquier modificación realizada a las instalaciones eléctricas implica la pérdida de la garantía de la constructora a esas instalaciones.

Para cada uno de los apartamentos incluidas las zonas comunes se realizo una inspección a través de un organismo de inspección de instalaciones eléctricas que para Quintas del portal etapa 3 le fue asignado a VERIFILAB, como resultado de la verificación queda el documento con el dictamen aprobando la conformidad del reglamento técnico de instalaciones eléctricas RETIE, el cual es requerido para la aprobación e instalación de los medidores de CODENSA.

### 5.6.1 ACOMETIDAS

Las Acometidas a cada apartamento están distribuidas por una Red de Baja Tensión. La alimentación de cada uno de los apartamentos se efectúa mediante el empleo de una acometida parcial para cada una, con origen en un tablero general de acometidas localizado al lado de la subestación; allí mismo se encuentra el tablero de distribución de servicios comunes general que distribuye a los equipos de bombeo, puntos fijos, portería, salón comunal, etc. Tanto la acometida principal como las conducciones de Alumbrado, Toma – corrientes y acometidas parciales, se han ejecutado con Tubería PVC Conduit y Cable Cu THW/THHN según diámetros y especificaciones dictados por EL DISEÑADOR.

Aislamiento: Todo el alambrado de la red fue colocado de tal manera que el sistema no presenta cortos ni contactos con tierra, salvo los especificados más adelante.

### 5.6.2 GRUPO DE MEDIDAS

Al lado del Tablero General de acometidas se localiza un medidor, que contiene el tablero de medida de servicios comunes general de todo el conjunto, con su respectivo totalizador, para corte directo de la corriente.

Toda instalación dispone al menos de un tablero de distribución dotado de equipo de protección de tipo automático (multibreaker) en serie con un breaker por cada uno de los circuitos en que se subdivide la instalación.

Todo tablero protege cada una de las líneas vivas. La protección no será de mayor graduación que la máxima capacidad conductora de la línea en su punto de menor calibre. Los neutros no presentan interrupción alguna y se llevan directamente al barraje del neutro del tablero. Ningún tablero parcial de potencia podrá servir circuitos de alumbrado; los tableros de alumbrado pueden servir sólo un número limitado de motores pequeños, hasta 1/2 HP tratándose de motores que arranquen sin carga. Esto con el fin de evitar bajas de Voltaje en los circuitos de alumbrado debido a cargas inductivas.

### 5.6.3 CONTADORES

Para cada apartamento existe un (1) contador localizado en el acceso de cada interior, en el primer piso, homologado directamente por CODENSA S.A. E.S.P.

### 5.6.4 TABLERO DE AUTOMÁTICOS

Controla los circuitos eléctricos y está diseñado de acuerdo a lo exigido por CODENSA para uso doméstico normal. El taco o automático se salta cuando se hacen derivaciones adicionales no permitidas (duchas eléctricas, por ejemplo) o se conectan demasiados aparatos o si existe algún corto en el sistema.

Los tacos se entregan debidamente identificados para su fácil manejo.
Para resetear (Subir los Tacos), se debe esperar un minuto, ponerlo en posición de encendido (subirlo). Si se vuelve a saltar, desconecte los aparatos que estén en servicio (es posible que exista sobrecarga en el circuito) y proceda a reconectar el automático. Si se vuelve a saltar, llame un técnico acreditado ante CODENSA.

**Otra anotación importante es la prohibición de instalar duchas eléctricas. Son inseguras, no cumplen el Retie (Reglamento técnico de instalaciones eléctricas) y las redes eléctricas del conjunto no están diseñadas para ello.**

Los circuitos eléctricos con toma corrientes dobles tienen capacidad máxima de 1.500 vatios por cada circuito, por lo cual no se podrán instalar en el mismo circuito eléctrico aparatos que consuman en total más de esa potencia.

### 5.6.5 EQUIPOS ESPECIALES

Para conexión de los equipos especiales como computadores solicite asistencia técnica profesional.

### 5.6.6. ANTENA T.V.

No coloque salidas adicionales (derivaciones). Su activación afecta la señal en todos los aparatos conectados al circuito. Si se suspende de repente el sistema en todo el conjunto puede ser a causa de que han bajado el taco de control, asegúrese de que está en posición correcta o verifique el funcionamiento de los amplificadores antes de llamar al técnico.

Las torres de apartamentos cuentan con un sistema comunal de televisión para recepción de las cadenas nacionales y canales privados nacionales, de alta y baja frecuencia. La antena de TV para recepción de señal se encuentra instalada en la cubierta.

**ADVERTENCIAS**

No efectuar, por su cuenta, revisiones ó reparaciones a los sistemas de antena comunal de televisión. De hacerlo estos equipos perderán garantía ofrecida por el fabricante.

La interconexión del sistema a otros sistemas de televisión por cable o suscripción debe hacerla una firma especializada en el ramo que no altere la señal de los equipos comunales ya que hace perder automáticamente la garantía de éstos al efectuar su cableado a través de los mismos ductos utilizados para el transporte de la señal de televisión nacional.

#### 5.6.7. TELÉFONOS

El conjunto QUINTAS DEL PORTAL ETAPA 4 contará con una red que viene de un concentrador telefónico que atenderá todos los apartamentos del conjunto y la portería. No haga derivaciones internas ni permita que personas ajenas a ETB, interfieran el Strip telefónico ni las cajas de paso, pues pueden hacer instalaciones incorrectas o contrabandos.

En el caso de algún imperfecto en el sistema de telefonía comuníquese con la empresa instaladora directamente para mayor agilidad del servicio.

Exija a la administración que permanezcan con llave todos los tableros de control. La constructora se hace responsable de estas instalaciones solamente si no se han modificado.

### 5.7. ACABADOS DE PISOS, MUROS Y CIELO RASO

#### 5.7.1. PISOS

Los pisos de los apartamentos en la zona privada y social son concreto afinado.

Los pisos del apartamento son en concreto afinado y en estas condiciones, las zonas húmedas de cocina, ropas y baño no son aptas para el lavado con agua corriente, por lo que se recomienda enfáticamente que su aseo se haga con trapero. Así mismo, se debe tener especial cuidado de no saturar las placas con agua al momento de alistar los pisos para instalar el acabado.

Tenga en cuenta que la constructora NO RECONOCE daños propios ni causados a terceros por filtraciones que deterioren la pintura de los techos, y muebles y enseres por causa de cualquier procedimiento indebido de limpieza o de alistado de pisos.

#### 5.7.2. MUROS

Los muros de fachadas son:

- En mampostería de Ladrillo portante a la vista, lavado e impermeabilizado con hidrófugo de Sika, que es un líquido incoloro con base en siliconas, que protege las fachadas contra la penetración de aguas lluvias.

**ESTA PROHIBIDO HACER PERFORACIONES EN LOS MUROS. NO SE PUEDEN TUMBAR NI HACER VANOS EN LOS MUROS, YA QUE <u>TODOS SON ESTRUCTURALES</u>. NO HACERLO ASÍ IMPLICARÍA LA PÉRDIDA DE LA ESTABILIDAD ESTRUCTURAL DE TODO EL EDIFICIO.**

Las tabletas instaladas en las zonas húmedas son de primera calidad y pueden presentar algunas variaciones de tonos y tamaños según las normas de producción aceptadas en el mercado nacional y a las cuales debe acogerse la constructora.

Los muros pueden presentar pequeñas fisuras ocasionadas por los asentamientos normales en el apartamento y no representan una deficiencia constructiva. Solamente se considera grieta cuando está permite el paso de la luz a través del muro; en el caso de observar alguna grieta en su apartamento por favor diligencie el formato que se encuentra en el numeral ocho, siguiendo el procedimiento establecido para reparaciones locativas.

#### 5.7.3. TECHOS

Los techos son placas macizas de concreto de 10 cm y se entregan pintados directamente con caraplast. Para los apartamentos del sexto piso el techo queda con la cubierta de fibro cemento a la vista.

### 5.8 CARPINTERÍA METÁLICA

Las Ventanas se encuentran fabricadas en aluminio crudo de color natural y vidrio Peldar incoloro con distorsión vertical permisible según norma *Icontec*.

No deje derramar ácidos sobre los perfiles de las ventanas y periódicamente limpiar con paño húmedo.

Por la presión atmosférica y la diferencia de la temperatura entre el interior y el exterior, es muy probable que en las primeras horas de la mañana las ventanas se humedezcan en el interior. Para disminuir este efecto, le recomendamos dejar abiertas, cada vez que sea posible, algunas ventanas de su apartamento, para mantenerlo ventilado. Es necesario a veces limpiar el goteo producido por esta agua de condensación, para evitar el deterioro del marco y el acabado de los muros.

Las puertas de acceso y marco de baño están fabricadas en lámina Cold Rolled de calibre 20.

### 5.9 CARPINTERÍA EN MADERA

Las hojas de las puertas de los baños, son en Madeflex.

**RECOMENDACIONES**

Para aumentar la vida útil del material de las puertas (Madeflex), se recomienda limpiarlo con una solución de agua y jabón o champú con PH neutro. No utilizar sustancias como detergentes fuertes, thinner, gasolina, varsol u otros solventes. Evite exponer las puertas a temperaturas superiores a 70°C.

### 5.10. CERRADURAS Y ESPEJOS

Se le entregan dos copias de cada llave**. Por seguridad se le recomienda instalar una cerradura adicional en la puerta principal. Se recomienda no dejar objetos de valor mientras los obreros de la constructora ejecuten trabajos dentro del conjunto.** Como mantenimiento brille o limpie con bayetilla y no utilice disolventes ni esponjas pues las perillas perderán su brillo natural.

Todos los espejos son en 3 mm. y pueden limpiarse con líquido para vidrios o agua y detergentes suaves. El uso de límpidos al limpiar espejos puede producir manchas, por lo que se recomienda limpiar con papel ó toallas húmedas.

### 5.11. CUBIERTAS

#### 5.11.1 ESTRUCTURA DE CUBIERTA.

La estructura de cubierta esta diseñada en un sistema de entramado estructural consistente en correas de perfilería metálica, ancladas con chazo expansivo a las vigas de cubierta.

#### 5.11.2 CUBIERTA.

La cubierta de los interiores esta conformada por tejas onduladas de fibro-cemento PERFIL 10.

Este sistema de cubierta ha sido diseñado y construido de acuerdo al estudio y recomendaciones de la empresa COLOMBIT.

El sistema de instalación aplicado es el de baja pendiente con tornillo de fijación y cordón sellante en el traslapo transversal, con sus respectivas piezas complementarias, tales como: caballetes, y flanches.

**RECOMENDACIONES.**

- **Para que la cubierta tenga larga vida, es importante que todo mantenimiento y reparación se realice de acuerdo con las recomendaciones dadas por personal técnico de COLOMBIT o por personal especializado.**
- **Es normal que la cubierta presente humedecimiento interior por condensación en los primeros meses de instalación, por lo que se recomienda mantener una buena ventilación para disminuir este efecto.**

**IMPORTANTE: Este sistema de cubierta NO ES TRANSITABLE; para su mantenimiento se requiere el uso obligatorio de elementos complementarios de apoyo como escalerillas, planchones, vigas y otros para evitar el deterioro y rotura de las tejas de cubierta. No debe permitirse de ninguna manera el acceso a la cubierta por parte de personal de empresas de televisión por suscripción o similares. Violar esta prohibición genera automáticamente la pérdida de la garantía otorgada por la constructora y el fabricante.**

## 6. ÁREAS DE USO COMUNAL

### 6.1. PARQUEADEROS

El parqueadero cuenta con base y sub-base granulares según especificación del Ingeniero de suelos y el pavimento articulado es de adoquín vehicular de Ladrillera Santafé

### 6.2. PISOS

Los pisos de los andenes están construidos sobre una base en recebo y fundidos en concreto, bordeados en cinta de concreto afinado.

### 6.3 EXTERIORES

Iluminación: La iluminación de las zonas comunes exteriores se obtiene mediante la colocación de Luminarias decorativas, las cuales constan de:

- Aplique luminaria ref. NORUEGA para sodio de 70w.

Cerramiento: El Conjunto se encuentra limitado y protegido por un cerramiento metálico, construido con párales metálicos y módulos en tubos cuadrados de lámina colled roll.

## 7. PROCEDIMIENTO PARA SOLICITUD DE REPARACIONES LOCATIVAS

En caso de tener algún problema de post-venta en su vivienda por favor siga el siguiente procedimiento para solicitar el arreglo, de esta forma se garantiza que la solicitud llegue a la persona indicada y que usted sea atendido a la mayor brevedad posible; la constructora no se hace responsable de solicitudes realizadas a otras dependencias de la empresa.

a. Diligencie el formato ubicado en el numeral 7.1, original y dos copias, indicando claramente el problema y el teléfono en el que se puede contactar para programar la cita con el personal de la constructora.
b. Entregue en la sala de ventas directamente a la vendedora, tres (3) copias. Solicite que le sea colocada en las copia firma, sello y fecha de recibido, la obra no se hace responsable por reclamaciones que no estén debidamente radicadas, para lo cual debe presentarse esta copia recibida.
c. A partir de la fecha de recibo de la solicitud recibirá la visita de un profesional para evaluar la reparación a realizar y coordinar la programación de trabajo.
d. A medida que se vayan realizando trabajos parciales el encargado de esta labor solicitará su firma como constancia de que realizó el trabajo ordenado.

**Nota: Cada actividad debe ser firmada para continuar con la siguiente.**

e. Una vez realizada la reparación recibirá nuevamente la visita de un profesional para revisar su correcta ejecución.
f. En caso de presentarse una post-venta, cuando la sala de ventas ya no este en funcionamiento, el propietario deberá diligenciar el formato de reparaciones locativas ubicado en el numeral 7.1 mas dos copias y enviarlo a AMARILO S.A. a la Carrera 19 A N° 90-12.

**NOTA: DEBE ENTREGAR, ORIGINAL Y DOS COPIAS**

Agradecemos su colaboración el seguir este procedimiento para poder darle un mejor servicio.

## 7.1 FORMATO SOLICITUD DE REPARACIONES LOCATIVAS

FECHA SOLICITUD: ____________________

PROYECTO: ____________________

INTERIOR - APARTAMENTO: ____________________

NOMBRE DEL PROPIETARIO: ____________________

FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: ____________________

| REPARACIONES SOLICITADAS | FIRMA Y FECHA RECIBIDO A SATISFACCION |
|---|---|
| 1. | |
| 2. | |
| 3. | |
| 4. | |
| 5. | |
| 6. | |

**TELÉFONOS PARA CONVENIR LA POSTVENTA:**

____________________ ____________________

FIRMA DEL SOLICITANTE

____________________

CONSTRUCTORA – FECHA

**OBSERVACIONES:**

____________________

____________________

____________________

## 8. MANUAL DE LIMPIEZAS Y MANCHAS

Con el fin de completar las instrucciones sobre el uso y mantenimiento de su apartamento, a continuación encontrará una guía para el uso, la limpieza y eliminación adecuada de manchas que puedan presentarse.

**CERÁMICA**
LIMPIEZA DE POLVO Y SUCIEDAD EN GENERAL.
Es aconsejable usar una toalla o bayetilla seca **sin aditivos cerosos,** ya que estos pueden opacar el material cerámico, es recomendable aspirar o barrer la superficie y posteriormente fregar con una disolución de lavado utilizando un limpiador en las dosis de uso recomendadas por el fabricante.
LIMPIEZA DE ACEITES Y GRASAS
Hoy en día se comercializan diversos productos especiales como los detergentes alcalinos (quita grasas), para restos ligeros una disolución amoniacal puede eliminarlos con facilidad,
LIMPIEZA DE MANCHAS ESPECÍFICAS
Es muy importante el tiempo que permanece la sustancia sobre la superficie de la baldosa, por lo que es recomendable limpiar la zona lo antes posible,
Tipos de manchas y productos de limpieza más adecuados:

| TIPO DE MANCHA | PRODUCTO DE LIMPIEZA |
|---|---|
| Grasas | Detergente alcalino/solvente |
| Aceite de maquinas | Solvente |
| Tinta | Solvente |
| Óxidos | Acido |
| Cal | Acido |
| Vino | Detergente alcalino/ acido |
| Goma neumático | Solvente |
| Helado | Detergente alcalino |
| Resina/esmalte | Solvente |
| Café | Detergente alcalino/solvente |
| Cera de vela | Solvente |
| Betún | Solvente |
| Restos de cemento | Acido |
| Yeso | Acido |
| Juntas y pegantes | Solvente |
| Refresco de cola | Oxidante |
| Zumo de frutas | Oxidante |
| Alquitrán | Solvente |
| Nicotina | Solvente/Oxidante |

**Acido**: Productos de limpieza de carácter acido, desincrustantes
**Alcalino**: Productos de limpieza de carácter básico , Amónico
**Solvente**: Disolvente Universal, Trementina, acetona, alcohol
**Oxidante**: Agua oxigenada, Lejía diluida

**GRIFERÍA Y SUPERFICIES CROMADAS**

RECOMENDACIONES GENERALES: Nunca utilice productos abrasivos especialmente estropajos, tampoco utilice sal o productos con compuestos de vinagre, para la limpieza en general basta con agua tibia y jabón de loza suave y seque con una un paño o bayetilla
PARA RETIRAR LA GRASA: Aplicar bicarbonato humedecido o soda, o utilizar limpiador para metal cromado.
PARA RETIRAR LA CORROSION: Si no es muy fuerte saldrá con limpiador para pulir metal cromado; de otra manera, es mejor cambiar la pieza

**MESON EN POSTFORMADO**

RECOMENDACIONES DE UTILIZACION Y LIMPIEZA: Como norma general todas la manchas y sustancias que se viertan como té, café, vino etc. Deben limpiarse inmediatamente para evitar que queden incrustadas, para la limpieza utilizar preferiblemente productos no abrasivos Para evitar rayaduras y modificaciones de la superficie.
A diario se recomiendan ciertas reglas de utilización, a fin de garantizar una vida más larga del producto
UTILIZAR CENICERO. Las quemaduras de cigarrillos dañan la superficie
UTILIZAR SIEMPRE UNA TABLA DE CORTAR. No cortar directamente sobre la superficie del mesón, ya que los cuchillos pueden dejar marcas
UTILIZAR SIEMPRE UN SALVAMANTELES. Evitar colocar directamente una superficie caliente sobre el mesón (cacerola, sartén, plato sacado del horno) esto dañaría la superficie.

## 9. RESUMEN SOBRE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA, DERECHOS Y DEBERES CONTEMPLADOS EN EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

El Reglamento de Propiedad horizontal tiene por objeto someter el conjunto al Régimen de Propiedad Horizontal contenido en la ley 675 de 2001. Para tal efecto se ocupa de:

- Determinar los bienes de propiedad privada así como de los bienes de propiedad común del conjunto
- Determinar la participación en la copropiedad y el pago de expensas comunes.
- Consagrar los derechos y obligaciones de los copropietarios del conjunto.
- Definir los órganos de administración y en general determinar las materias propias de la Propiedad Horizontal.
- En este sentido es de resaltar las 2 clases de bienes del conjunto los cuales son :

  Bienes Privados: Entendiéndose como el derecho que cada propietario tiene como dueño exclusivo de su propiedad y como tal podrá disponer de éste enajenándolo, hipotecándolo, gravándolo, etc.

  Bienes Comunes: A diferencia de los bienes privados, no son de propiedad absoluta del copropietario individualmente considerado sino son bienes de propiedad común y el dominio inalienable e indivisible del conjunto.

Vale la pena resaltar que el Reglamento de Propiedad Horizontal regula los derechos, las obligaciones y las prohibiciones de cada uno de los copropietarios para los cual resaltamos los siguientes:

**DERECHOS**

Como habíamos indicado anteriormente con relación a los bienes privados, los propietarios y sus sucesores para tales bienes, pueden ejercer el derecho de propiedad y dominio en todas sus formas y manifestaciones.

Con relación a los bienes comunes puede servirse de la utilización según su naturaleza y destino ordinario, y con el cuidado y la moderación necesarios, sin privar de igual derecho a los demás propietarios y ocupantes, ni a perturbar el uso legitimo de los mismos.

De otra parte se tiene derecho a participar en las Asambleas generales de Copropietarios teniendo voz y voto en las mismas y presentar solicitudes respetuosas a los organismos de todas las inquietudes relacionadas con el conjunto.

**OBLIGACIONES**

La copropiedad del conjunto no genera sólo derechos sino también obligaciones y prohibiciones que buscan la convivencia entre copropietarios fijando desde el inicio las reglas de juego para la convivencia en copropiedad.

En este sentido resaltamos como obligaciones de los copropietarios:

- Dar a las unidades privadas y comunes la destinación especificada o señalada en el reglamento.
- Pagar cumplidamente las cuotas de administración.
- Ejecutar a tiempo y correctamente las reparaciones de su respectivo bien de manera que se evite por todos los medios causar daños o molestias innecesariamente a los demás copropietarios.
- Velar por el buen funcionamiento del conjunto, de sus bienes y de las personas a su cargo.

**PROHIBICIONES**

El Reglamento de Propiedad Horizontal señala de manera no taxativa las prohibiciones de cada uno de los copropietarios relacionados con las unidades privadas, los bienes comunes y en general con el conjunto, destinadas abstener por parte de esto la ejecución de cualquier acto que pudiese perturbar la tranquilidad y el sosiego a los demás que pusiese en peligro la salubridad y estética del mismo.

Lo invitamos a leer el articulado del Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto para tener un mayor conocimiento del mismo.

**ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL**

De acuerdo a lo previsto en el artículo 52 de la ley 675 de 2001 una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que represente por lo menos el 51% de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional, siendo potestad de la copropiedad ratificarlo o cambiarlo.

## 10. GARANTÍAS

Los términos de garantía para las unidades de vivienda localizadas en el **Conjunto QUINTAS DEL PORTAL ETAPA 4 son las siguientes:**

La constructora para efectos de la garantía que otorga sobre los inmuebles que vende diferencia entre daños o imperfecciones que son visibles al momento de entregar el inmueble y los daños que aparecen con el uso del mismo. Igualmente, la compañía tiene en cuenta el derecho que asiste a los compradores de subrogarse en la garantía de artefactos instalados dentro del inmueble. Tal diferenciación conlleva una acción diferente en cada caso, así:

### 10.1 DAÑOS O IMPERFECCIONES QUE SON VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGAR EL INMUEBLE

El comprador deberá dejar constancia en el acta de entrega de reparaciones locativas de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega del inmueble, para que la constructora responda por ellos. En consecuencia, no se aceptarán reclamos por carpintería metálica, ventanería y cristales, enchapes de muros y pisos, aparatos sanitarios e incrustaciones, y en general, por todo defecto que no haya sido debidamente registrado en el acta de entrega. Con relación a estos defectos o imperfecciones, el constructor reparará única y exclusivamente los consignados claramente en el acta de entrega, entendiendo que si se reportan con posterioridad al recibo del inmueble, se considerará que el origen del defecto o imperfección será el uso inadecuado o descuidado que asumirá exclusivamente el comprador.

### 10.2 DAÑOS QUE APARECEN CON EL USO DEL INMUEBLE

Respecto a este tipo de daños, operan dos tipos diferentes de garantías:

10.2.1 Las garantías de aparatos eléctricos, griferías, aparatos sanitarios, funcionamiento de muebles, funcionamiento puertas, instalaciones eléctricas, hidráulicas o sanitarias, manijas, cierres de ventanas, rosetas e interruptores, llaves y desagües, enchapes, serán atendidos a través del Constructor por un periodo de tres [3] meses. Vencido este plazo, el comprador deberá en cada caso en particular hacer uso de las garantías expedidas por los respectivos productores o contratistas, de acuerdo con las cartillas de garantía entregadas por El Constructor como anexo a este documento, las cuales el Comprador se obliga a leer y cumplir. Es claro que el plazo de tres [3] meses a que se hizo mención no se suspenderá por la falta de uso que el comprador haga del inmueble, entendiendo que la garantía expirará para El Constructor en todos los casos vencido el plazo de tres [3] meses contados a partir de la entrega.

10.2.2 La garantía respecto de goteras, humedades, filtraciones en ventanas y cerramientos será de tres [3] meses contados a partir de la entrega del inmueble. Es claro que este plazo no se suspenderá por la falta

de uso que el comprador haga del inmueble, entendiendo que la garantía expirará en todos los casos vencidos el plazo de tres [3] meses calendario contado a partir de la entrega. De ahí en adelante el comprador deberá efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del inmueble adquirido.

10.2.3 La garantía que ofrece la constructora respecto a fisuras de muros se efectuará por una vez a los doce [12] meses contados a partir de la entrega del inmueble. El propietario deberá llenar el formato de reparaciones locativas, ubicado en el numeral 7.1 de este manual, solicitando la reparación de las fisuras, para que sea atendido. Si dicho formato no es recibido en la sala de ventas de acuerdo al procedimiento descrito en el numeral, no se atenderán las fisuras. Es claro que este plazo no se suspenderá por la falta de uso que el comprador haga del inmueble, entendiendo que la garantía expirará en todos los casos vencidos el plazo de doce [12] meses calendario contado a partir de la entrega. De ahí en adelante el comprador deberá efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del inmueble adquirido.

**Nota 1:** LA CONSTRUCTORA recomienda que dentro del período de garantía no se realicen acabados especiales en las paredes, techos y pisos del inmueble, entendiendo que en el proceso de ajuste de los materiales, que coincide con el período de la garantía, es normal que se presenten fisuras. Dicho lo anterior, es claro que si un comprador cambia el color de los muros, coloca enchapes, telas, papeles de colgadura, pinturas al óleo, o en general, cualquier material adherido a techos, paredes o pisos, y se presentan fisuras o similares, la Constructora no estará obligada a reemplazar tales materiales que como consecuencia de la fisura o del tratamiento que haya que dársele a la misma, se deterioren o dañen. En este caso, la Constructora procederá a la reparación pero se limitará a la reposición o arreglo de conformidad con los acabados que originalmente tenía el inmueble objeto de venta, sin tener en cuenta las mejoras realizadas por El Comprador. También es claro que El Constructor no reconocerá ningún tipo de indemnización por la pérdida de materiales de decoración adheridos al inmueble ni por los trabajos o mejoras que se perdieron o deterioraron, pues es claro e inequívoco que La Constructora advierte por medio de este documento, sobre la exoneración de responsabilidad cuando el comprador decora paredes, techos o pisos dentro del periodo de garantía. Igualmente El Constructor recomienda realizar toda mejora respetando los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios del inmueble adquirido.

**Nota 2:** LA CONSTRUCTORA no reconoce daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas de teléfonos, televisión o citófonos, por causa de los sistemas privados de televisión. Se recomienda que el conjunto reglamente estas instalaciones para garantizar la calidad de la señal de televisión.

**Nota 3:** Toda reparación en ejercicio de las garantías señaladas debe solicitarse por escrito de acuerdo al procedimiento descrito en el numeral 7. Es claro que todos los daños e imperfecciones visibles al momento de recibir el inmueble, deben consignarse en el acta de entrega de reparaciones locativas. Las imperfecciones o daños de funcionamiento que aparezcan después de la entrega del inmueble y dentro del período de garantía, deberán solicitarse por escrito a la Constructora, según procedimiento establecido por ésta, indicando siempre el nombre del propietario, la ubicación del inmueble y la relación de los daños. Expirado el término de garantía con El Constructor pero estando vigente con el proveedor o contratista correspondiente, la reparación debe solicitarse directamente a éstos, de conformidad con lo previsto en el respectivo manual de garantía o en el contrato correspondiente.

**Nota 4:** Es claro que La Constructora no responderá por daños causados en virtud de negligencia, descuido, mal trato, o atribuibles a labores de acondicionamiento y acabados llevados a cabo después de la firma del acta de entrega, o sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios. La garantía expirará también si frente a cualquier daño o imperfección, el propietario procede a realizar por su propia cuenta las reparaciones, o contrata a un tercero para el efecto.

**Nota 5:** Frente a los daños o imperfecciones que presente el inmueble dentro del período de garantía, es claro que La Constructora procederá a su reparación o reposición, pero nunca reconocerá Indemnizaciones en dinero, pues el interés de ésta es entregar el inmueble objeto de contrato en correcto estado.

**Nota 6:** Todo lo dicho con respecto a garantías operará siempre y cuando los daños o imperfecciones no tengan como origen caso fortuito o fuerza mayor, como por ejemplo sismos, movimientos telúricos, terremotos, terrorismo, bajo el entendido que todo daño que se ocasione por hechos como los mencionados, o en general, por todo caso fortuito, fuerza mayor o hecho de un tercero, será atendido por el propietario de cada vivienda o por los seguros que éste haya contratado para tal fin, de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

Vencidas las garantías a que se ha hecho referencia, La Constructora responderá por la estabilidad de la construcción de acuerdo con las normas legales.

## 11. NOTAS IMPORTANTES A RECORDAR

## NOTAS QUE APLICAN PARA TODOS LOS SECTORES DEL CONJUNTO QUINTAS DEL PORTAL ETAPA 4

### 11.1. Fisuramiento de losas.

Durante toda su vida útil, pero especialmente en los primeros meses, es posible que las losas o placas de concreto presenten algunas fisuras asociadas con el normal comportamiento de los concretos durante su fraguado a mediano y largo plazo; tales fisuras eventualmente se verán reflejadas en la baldosa cerámica pero estas no representan ningún inconveniente estructural, no pueden ser consideradas un defecto constructivo y de ninguna manera comprometen la estabilidad de la vivienda.

### 11.2. Manejo Instalaciones de Gas:

Con el fin de garantizar la seguridad de los usuarios y el buen funcionamiento de las instalaciones de Gas Natural ESP, en el Conjunto y sus apartamentos, a continuación se dan las recomendaciones a las cuales se obligan los copropietarios, tenedores a cualquier título y /o los compradores, con la operación y mantenimiento de los artefactos de gas (calentadores y estufas):

- Bajo ninguna circunstancia se deben obstruir, tapar, eliminar o afectar, las rejillas para renovaciones de aire, diseñadas e instaladas en la cocina y zona de lavandería de los apartamentos.
- Bajo ninguna circunstancia se permite independizar el espacio de cocina de la zona de lavandería, al hacerlo se obstruye o se afecta el sistema de ventilación y renovación de aire aprobado por Gas Natural ESP.

- En el evento en que el propietario con posterioridad al recibo de su apartamento, desee modificar las instalaciones de gas o las ventilaciones entregadas por la Constructora, deberá obtener previamente de Gas Natural ESP y de los fabricantes de los artefactos el visto bueno correspondiente.
- Efectuar de manera trimestral a través de una firma especializada y avalada por Gas Natural ESP., la revisión, calibración y mantenimiento preventivo de los Calentadores y estufas a gas.
- Las conexiones de gasodomésticos en caso de mantenimiento, deben ser ejecutadas por una firma idónea y avalada por Gas Natural ESP., siguiendo las recomendaciones de los fabricantes.
- Prohibir a menores de edad la manipulación de los registros de gas y de los gasodomésticos

Se deja constancia en caso de que el propietario o usuario no siga las recomendaciones aquí informadas, que automáticamente el propietario inicial, Promotor, Vendedor y Constructor del Proyecto quedarán exonerados de cualquier responsabilidad futura derivada de un mal funcionamiento de los artefactos de gas.

¡Para mayor información consulte la *guía del cliente* que le fue entregada junto a este manual!...

### 11.3. Ventilación de aptos para evitar moho y condensación

Con el objeto de evitar condensaciones (humedad producida por la diferencia de temperatura exterior e interior) dentro de los apartamentos, se recomienda permitir la circulación de aire dentro del mismo.

En consideración a que la humedad relativa del aire en Bogotá puede llegar a ser moderadamente alta, es recomendable que se generen hábitos adecuados para la ventilación de su vivienda y se prevenga de esta manera la aparición de mohos y hongos en pisos, techos y paredes y también en aquellos sitios oscuros que alberguen elementos que puedan contener algo de humedad, como los zapatos, ropa recién lavada, paraguas, frutas y verduras, etc.

Algunas acciones preventivas muy fáciles de seguir son, entre otras:

- Abra frecuentemente las ventanas para facilitar la circulación del aire a través de su vivienda.
- No permita que se sellen los perfiles anticondensación de las ventanas, ni las rejillas de ventilación instaladas en los cuartos de ropas y las cocinas.

- Ventile adecuadamente los espacios generadores de humedad como la cocina, el cuarto de ropas y las duchas, entre otros.
- Evite la utilización excesiva de agua durante la limpieza de baños, cocinas y terrazas, ya que esta humedad puede impregnar los muros y generar mohos y manchas.
- Antes de guardarlos, ventile en un sitio apropiado las prendas y los zapatos recién usados o lavados.
- Permita la entrada de aire fresco y luz natural a su vivienda.

### 11.4. Recomendaciones sobre la estructura de los edificios

No se permite ingresar vehículos al conjunto cuyo peso sea superior a 2.0 Ton.

La estructura fue diseñada bajo la norma sismorresistente colombiana. Los muros estructurales no se pueden demoler parcial o totalmente, pues se pone en peligro la estabilidad de la construcción.

Los muros en concreto, por razones del sistema constructivo, pueden presentar ligeras ondulaciones y/o fisuras que no representan ningún riesgo para la edificación y no se pueden considerar deficiencias constructivas.

### 11.5. Sobre las especificaciones

El apartamento modelo esta construido con las anteriores especificaciones y acabados. Por situaciones especiales del mercado, suministro o control de calidad de la empresa, las especificaciones antes relacionadas, podrán ser reemplazadas por materiales de características similares sin desmejorar la calidad ofrecida, sin que haya lugar a reclamo alguno por parte de los compradores de los apartamentos.

Los muebles, accesorios (lámparas, adornos, repisas), escritorios, neveras, esquineras en muros, cuadros, papel de colgadura, cenefas, color de las paredes etc., son elementos de decoración del apartamento modelo y no se encuentran incluidos en el valor del inmueble.